

감정평가서

건명	주식회사 옥승이엔씨 외 1명 소유물건(2024타경52821)
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석
감정서번호	가나240409-01-047

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

가나감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 (인)
박종연

감정평가액	오억오천팔백구십팔만원정 (₩558,980,000.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 서산지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 옥승이엔씨 외 1명 (2024타경52821)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.14	2024.04.09 ~ 2024.04.14	2024.04.14	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	480,000,000
	토지	180	토지	180	-	78,980,000
		이	하	여	백	
합계					₩558,980,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사			(인)		
	문희수					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 서산시 동문동 소재 "서산향교" 남서측 인근에 소재하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매목적에 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 4월 14일로 하였습니다.

4. 실지조사기간

본건의 실지조사기간은 2024.04.09. ~ 2024.04.14.일입니다.

5. 감정평가기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였습니다.

6. 감정평가방법

(1) 본건 구분건물은 제1종 근린생활시설로서 상가의 제반 입지조건, 주위환경, 상권의 형성정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

도, 배후지상태, 상가의 성숙도, 건물내 통행패턴, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 건물의 현상 등 상가의 제반 가격형성요인과 인근지역 및 동일수급권 내 유사 구분건물의 정상적인 거래사례를 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 별도 평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

(3) 본건 구분건물의 위치 확인은 집합건축물대장상 건축물현황도, 현황 표기 및 탐문 등을 통하여 확인하였습니다. ("사진용지" 참조)

(4) 본건 토지와 인접필지와의 경계, 대상물건의 지적사항은 목측에 의거하였으므로 정확한 지적 및 경계 등은 지적 측량을 요합니다.

7. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 근거로 작성하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 구분상가 가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1). 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.
(거래사례비교법)

(2). 대상물건 개요

소재지	충청남도 서산시 동문동 600 [도로명 주소 : 충청남도 서산시 안건로 91]					
건물명	서산동문동아더프라임 근린생활시설동					
용 도	제1종근린생활시설		사용승인일		2013.05.31.	
기호	층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률(%)
1	지1층 B01호	54.72	4.871	59.591	82.11	91.8
2	지1층 B02호	54.543	4.855	59.398	81.8444	91.8
3	지1층 B03호	54.543	4.855	59.398	81.8444	91.8
4	지1층 B04호	54.72	4.871	59.591	82.1099	91.8

* 상기 공용면적은 주공용면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3). 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
						사용승인일
A	동문동 71-1 상가동	2/20*	69.69	150,000,000	2,152,389	2022.09.02.
						2007.04.13.
B	동문동 66 동문프라자	1/10*	50.40	258,000,000	5,119,048	2023.07.11.
						2008.03.27.
C	동문동 71-1 상가동	3/30*	69.69	125,000,000	1,793,658	2021.07.17.
						2007.04.13.
D	동문동 1266	2/20*	47.578	83,000,000	1,744,504	2021.12.29.
						2018.10.17.

2) 비교사례의 선정

인근지역 유사부동산 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례 A>를 선정하였습니다.

(4). 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

(5). 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 상업용 구분건물의 시점수정의 방법은 생산자물가상승률(한국은행), 상업용부동산 자본수익률(한국감정원) 등이 활용되고 있으나, 생산자물가상승률은 일반 경제재의 가격변동을 대변하고 있는 반면, 본건과 같은 상업용부동산의 가격변동은 상업용부동산 자본수익률이 보다 잘 대변할 것으로 판단되어 본 평가에서는 한국부동산원 발표 상업용부동산 자본수익률을 시점수정치로 활용하였습니다.
- 집합상가 자본수익률, 충청남도 서산터미널

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.4	0.02	0.07	-0.34
2023년	-0.41	-0.58	-0.77	-0.23
2024년	-			
비고	2024년 1분기는 미고시이므로 직전분기 자본수익률을 연장적용함.			
산정기간	2022.09.02. ~ 2024.04.14.			
계산식	$(1+0.0007*29/92)*(1-0.0034)*(1-0.0041)*(1-0.0058)*(1-0.0077)*(1-0.0023)*(1-0.0023*105/92) \approx 0.97456$			
시점수정치	0.97456			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6). 가치형성요인 비교

구 분	
항목	세부항목
외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
내부요인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별(동별 및 라인별) 효용
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련 번호	거래 사례	외부요인	내부요인	호별요인			기타요인	격차율
				층별효용	위치별효용	기타		
1	A	0.80	1.03	1.30	0.90	1.00	1.00	0.964
	평가대상이 거래사례 대비하여 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세하고, 경과년수 및 층별 효용 등에서 우세하고, 위치별 효용이 열세함.							
2~4	A	0.80	1.03	1.30	1.00	1.00	1.00	1.071
	평가대상이 거래사례 대비하여 고객 유동성과의 적합성 등에서 열세하고, 경과년수 및 층별 효용 등에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7). 비준가격

기호	거래사례 전유면적 기준단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	결정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가격(원)
1	2,152,389	1.00	0.97456	0.964	2,022,000	54.72	111,000,000
2	2,152,389	1.00	0.97456	1.071	2,247,000	54.543	123,000,000
3	2,152,389	1.00	0.97456	1.071	2,247,000	54.543	123,000,000
4	2,152,389	1.00	0.97456	1.071	2,247,000	54.72	123,000,000

2. 감정평가액의 결정 및 의견

(1). 감정평가액의 결정에 참고가 되는 자료

인근 유사부동산 평가사례

[자료출처 : 감정평가정보체계]

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액	전유면적 기준단가 (원/㎡)	평가 목적	평가지점
							사용승인일
동문동 639-1	상가동 1/*	98.18	57.45	213,800,000	2,180,000	가사소송	2023.07.26.
							1990.11.16.
동문동 71-1	상가동 3/30*	68.0	69.0	113,000,000	1,660,000	담보	2021.02.16.
							2007.04.13.
동문동 66	2/20*	120.12	61.44	262,000,000	2,180,000	담보	2023.10.16.
							2008.03.27.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2). 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

(3). 감정평가액

기호	소재지	건물명	동·층·호수	평가금액
1	충청남도 서산시 동문동 600 [도로명주소] 충청남도 서산시 안건로 91	서산동문 동아더프라임 근린생활시설동	제지1층 제비01호	111,000,000
2			제지1층 제비02호	123,000,000
3			제지1층 제비03호	123,000,000
4			제지1층 제비04호	123,000,000
합계				480,000,000

III. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 공시지가기준법에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고 위치, 인근지대상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반수요, 유용성 등의 제반 가치형성요인을 지역요인비교, 개별요인비교, 및 그 밖의 요인 보정으로 종합 참

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

작하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항에 의거 인근 유사 부동산의 거래사례를 기초로 사례부동산의 거래시 개입된 특수한 사정을 보정하고 시점수정, 지역요인 및 개별요인 등을 비교하여 대상토지의 가격을 산정하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가하였습니다.

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격

(1) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제②항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	동문동 639-1	9,837	대	아파트	2종일반주거	중로각지	사다리 평지	578,800	지상 도로 저축률 1%

(2) 시점수정 [지가변동률]

(충청남도 서산시)

기 간	주거지역변동률(%)	비고
2024. 01. 01. ~ 2024. 02. 29.	0.136	
2024. 03. 01. ~ 2024. 04. 14.	0.062 × 45/29	2월분 연장사정
누 계 (2024. 01. 01. ~ 2024. 04. 14.)	0.232 (1.00232배)	

※ 본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항 제2호에 의거하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였습니다.

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일합니다. (1.00)

(4) 개별요인 비교

▶주택지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조, 자연, 인근 환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
	방위, 고저 등	부정형지, 삼각지, 자루형획지
		방위
		고저
접면도로 상태	경사지	
행정적조건	행정상의 규제정도	각지, 2면획지, 3면획지 용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제 (입체이용제한등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
5,6	가	1.00	0.85	1.00	0.33	1.00	1.00	0.281
	평가대상은 비교표준지 대비하여 상가와와 접근성 등에서 열세하며, 현황이 '도로' 이므로 이용상황 등에서 열세하고, 비교표준지는 일부 지상도로에 저촉(저촉률1%)되나, 그 면적이 미미하여 행정상 규제정도에서 유사함.							
7~11	가	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
	평가대상은 현황이 '도로' 이므로 비교표준지 대비하여 이용상황 등에서 열세하고, 비교표준지는 일부 지상도로에 저촉(저촉률1%)되나, 그 면적이 미미하여 행정상 규제정도에서 유사함.							
12~14	가	0.80	1.00	1.00	0.70	0.90	1.00	0.504
	평가대상은 비교표준지 대비하여 가로의 상태 등에서 열세하며, 면적 등에서 열세하고, 비교표준지는 일부 지상도로에 저촉(저촉률1%)되나, 평가대상은 지목이 '전,답' 이므로 행정상 규제정도에서 열세함.							

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 인근의 거래사례, 평가사례, 자가수준 및 자가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

2) 비교사례 선정

[자료출처 : 감정평가정보체계]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	가격시점
A	동문동 862-*	대	단독주택	2종일반주거	1,290,000	담보	2023.08.23.
	동문동 383-*	대	단독주택	2종일반주거	908,000	경매	2024.02.13.
	동문동 70*	대	주상나지	2종일반주거	1,320,000	담보	2023.08.28.
	동문동 592-*	대	단독주택	2종일반주거	994,000	담보	2022.05.03.

비교적 최근의 사례로서 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가전례를 사례 A로 선정하였습니다.

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

기준	가격 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별요인							산정가격 (원/㎡)	보정치	그밖의 요인
				가로	접근	자연 (환경)	획지	행정	기타	누계			
선례A	1,290,000	1.00404	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020	1,321,116	2.277	2.27
표준지 가	578,800	1.00232	-	-	-	-	-	-	-	-	580,143		

- ① 시점수정 : 평가선례 평가시점일부터 본건 기준시점일까지의 시점수정치를 산정함.
- ② 지역요인 : 평가선례와 비교표준지는 인근지역내 위치하는 바 지역요인은 대등함. (1.00)
- ③ 개별요인 : 평가선례를 기준으로 하여 비교표준지는 가로의 구조 등에서 우세함.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 2.27(가)로 결정하였습니다.

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교 표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
5,6	가	578,800	1.00232	1.000	0.281	2.27	370,056	370,000
7~11	가	578,800	1.00232	1.000	0.330	2.27	434,585	435,000
12~14	가	578,800	1.00232	1.000	0.504	2.27	663,730	664,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격

(1) 거래사례의 선정

평가대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 같거나 유사하고 인근지역에 소재하여 가치형성요인이 같거나 비슷한 거래사례로서 비교가능성이 높은 **거래사례 a**를 선정하였습니다.

[자료출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
a	동문동 70*	대	주상나지	2종일반주거	1,359,649	2023.07.20.
	동문동 193-*	대	상업나지	2종일반주거	1,335,207	2023.10.25.
	동문동 115-*	대	단독주택	2종일반주거	1,127,345	2022.11.23.
	동문동 6*	답	단독주택	2종일반주거	1,055,408	2022.01.13.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

당해 사례는 매도인과 매수인간의 정상적인 거래사례로 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단됩니다.(1.00)

(3) 시점수정

거래사례가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 자가변동률을 적용하였습니다.

(충청남도 서산시)

기호	기 간	시 점 수 정 치	용도지역
a	2023.07.20. ~ 2024.04.14.	1.00432	주거지역

(4) 지역요인의 비교

본건 평가대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등합니다.(1.000)

(5) 개별요인의 비교

일련 번호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타조건	격차율
5,6	a	1.00	0.85	0.97	0.33	1.00	1.00	0.272
	평가대상은 거래사례 대비하여 상가와의 접근성 및 인근환경 등에서 열세하며, 현황이 '도로' 이므로 이용상황 등에서 열세함.							
7~11	a	1.00	1.00	0.97	0.33	1.00	1.00	0.320
	평가대상은 거래사례 대비하여 인근환경 등에서 열세하며, 현황이 '도로' 이므로 이용상황 등에서 열세함.							
12~14	b	0.80	1.00	0.97	0.70	0.90	1.00	0.489
	평가대상이 거래사례 대비하여 가로의 폭, 인근환경 및 면적 등에서 열세하고, 평가대상은 지목이 '전,답' 이므로 행정상 규제정도에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가격

『가격산식(거래사례토지가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인)』

일련번호	거래사례기호	거래사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
5,6	a	1,359,649	1.000	1.00432	1.000	0.272	371,422	371,000
7~11	a	1,359,649	1.000	1.00432	1.000	0.320	436,967	437,000
12~14	a	1,359,649	1.000	1.00432	1.000	0.489	667,741	668,000

4. 합리성 검토 및 토지가격의 결정

(1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가격

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가격(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가격(원/㎡)
5,6	370,000	371,000
7~11	435,000	437,000
12~14	664,000	668,000

(2) 시산가격의 검토 및 토지감정평가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가격은 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교할 때 유사한 가격수준을 보이고 있는바 합리성이 인정된다고 볼 수 있음. 따라서 『감정평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

에 관한 규칙』 제14조에 따른 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 가격을 본건 토지 가격으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

일련번호	전체면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
5	41	370,000	15,170,000
6	19	370,000	7,030,000
7	7	435,000	3,045,000
8	20	435,000	8,700,000
9	8	435,000	3,480,000
10	38	435,000	16,530,000
11	27	435,000	11,745,000
12	1	664,000	664,000
13	3	664,000	1,992,000
14	16	664,000	10,624,000
합계	180	664,000	78,980,000

IV. 감정평가액

기호	종별	감정평가액
1~4	구분건물	480,000,000
5~14	토지	78,980,000
	합계	558,980,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의	건물의	표시					
	충청남도 서산시 동문동	600 서산동문 동아 더프라임 근린생활 시설동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층				
	[도로명주소]							
	충청남도 서산시 안견로 91			1층	135.345			
				지1층	250.025			
	전유부분의	건물의	표시					
			지1층 비1호	철근콘크리트구조	54.72	54.72	111,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
대지권의	목적인	토지의	표시					
1. 충청남도 서산시 동문동	600	대	2종일반주거지역	23,841.6				
				82.11				
			1. 소유권/ 대지권	----- 23,841.6		82.11		
				토지 · 건물	배분내역			
				토지 :	22,200,000			
				건물 :	88,800,000			
2	1동의	건물의	표시					
충청남도 서산시	600 서산동문	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕					

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3	동문동	동아 더프라임 근린생활 시설동		1층			123,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	[도로명주소] 충청남도 서산시 안건로 91			1층	135.345			
	전유부분의	건물의	표시					
			지1층 비02호	철근콘크리트구조	54.543	54.543		
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	1. 충청남도 서산시 동문동	600	대	2종일반주거지역	23,841.6			
					81.8444			
				1. 소유권/ 대지권	----- 23,841.6	81.8444		
					토지 · 건물	배분내역		
					토지 : 건물 :	24,600,000 98,400,000		
	1동의	건물의	표시					
	충청남도 서산시 동문동	600 서산동문 동아 더프라임 근린생활 시설동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층				

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
4	[도로명주소] 충청남도 서산시 안견로 91	건물의	표시	1층	135.345		123,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	지1층			250.025				
	전유부분의	지1층 비03호	철근콘크리트구조	54.543	54.543			
	대지권의	토지의	표시					
	1. 충청남도 서산시 동문동	600	대	2종일반주거지역	23,841.6			
				1. 소유권/ 대지권	81.8444 ----- 23,841.6	81.8444		
				토지 · 건물		배분내역		
					토지 : 건물 :	24,600,000 98,400,000		
	1동의	건물의	표시					
	충청남도 서산시 동문동	600	근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층				
		서산동문 동아 더프라임 근린생활 시설동						
	[도로명주소] 충청남도 서산시 안견로 91			1층	135.345			
				지1층	250.025			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	전유부분의	건물의	표시					
			지1층 비04호	철근콘크리트구조	54.72	54.72	123,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	1. 충청남도 서산시 동문동	600	대	2종일반주거지역	23,841.6			
				1. 소유권/ 대지권	82.1099 ----- 23,841.6	82.1099		
					토지 · 건물 토지 : 건물 :	배분내역 24,600,000 98,400,000		
	합 계						₩480,000,000.-	
			이	하	여	백		

토지감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
5	충청남도 서산시 동문동	594-9	임야	2종 일반주거지역	41	41	370,000	15,170,000	현황 도로
6	동소	594-26	임야	2종 일반주거지역	19	19	370,000	7,030,000	현황 도로
7	동소	609-1	전	2종 일반주거지역	7	7	435,000	3,045,000	현황 도로
8	동소	639-2	도로	2종 일반주거지역	20	20	435,000	8,700,000	현황 법면
9	동소	639-4	도로	2종 일반주거지역	8	8	435,000	3,480,000	
10	동소	641-2	도로	2종 일반주거지역	38	38	435,000	16,530,000	
11	동소	642-2	도로	2종 일반주거지역	27	27	435,000	11,745,000	
12	동소	643-1	전	2종 일반주거지역	1	1	664,000	664,000	현황 주거나지
13	동소	644-2	답	2종 일반주거지역	3	3	664,000	1,992,000	현황 주거나지
14	동소	645-4	답	2종 일반주거지역	16	16	664,000	10,624,000	현황 주거나지
합 계								₩78,980,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 서산시 동문동 소재 "서산향교" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 아파트, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 대중교통수단인 버스정류장이 소재하고, 간선도로와의 접근성 등 제반교통 여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 5~7,9~11 : 부정형 평지의 토지로 현황은 '도로'로 이용중임.
기호 8 : 부정형 완경사의 토지로 현황은 '법면'으로 이용중임.
기호 12~14 : 부정형 평지의 토지로 현황은 '주거나지'상태임.

(4) 인접 도로상태

기호 5~7,9~11 : 본건이 도로로 이용중임.
기호 8 : 본건 서측으로 폭 약 10m 포장도로에 접함.
기호 12~14 : 토지이용계획서상 본건 서측으로 종로에 접하나 현황은 단차로 인하여 직접 접근이 곤란한 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 5
도시지역(2021-05-25), 제2종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(2021-05-25)
가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(2011-03-10)<문화재보호법>, 준보전산지<산지관리법>

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

기호 6

도시지역(2021-05-25), 제2종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(2021-05-25)
 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 현상변경허가 대상구역(2011-03-10)<문화재보호법>, 준보전산지<산지관리법>

기호 7

도시지역(2021-05-25), 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합)
 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 현상변경허가 대상구역(2011-03-10)<문화재보호법>

기호 8

도시지역(2021-05-25), 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합)
 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 현상변경허가 대상구역(2011-03-10)<문화재보호법>

기호 9

도시지역(2021-05-25), 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합)
 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 현상변경허가 대상구역(2011-03-10)<문화재보호법>

기호 10

도시지역(2021-05-25), 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(저축)
 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 현상변경허가 대상구역(2011-03-10)<문화재보호법>

기호 11

도시지역(2021-05-25), 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(저축)
 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 현상변경허가 대상구역(2011-03-10)<문화재보호법>

기호 12

도시지역(2021-05-25), 제2종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합)
 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

현상변경허가 대상구역(2011-03-10)<문화재보호법>

기호 13

도시지역(2021-05-25), 제2종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합)

가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(2011-03-10)<문화재보호법>

기호 14

도시지역(2021-05-25), 제2종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합)

가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(2011-03-10)<문화재보호법>

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

(3) 형태 및 이용상태 참조바람.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

미상임.

2) 기타

--

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 서산시 동문동 소재 "서산향교" 남서측 인근에 위치하는 서산동문동아더프라임 그린생활시설동 제지1층 제비01호(전유면적 54.72㎡)외 3개호로서, 주위는 아파트, 단독주택 및 그린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 대중교통수단인 버스정류소가 소재하여 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 총층은 지하1층 지상1층 중 제지1층 제비01호(사용승인일 : 2013.05.31.) 외 3개호로서

- 외 벽 : 석재붙임 등 마감
- 내 벽 : 시멘트 몰탈위 페인트 마감
- 바 닥 : 시멘트 몰탈위 페인트 마감
- 창 호 : 새시 창호 등 마감

(4) 이용상태

각호 공히 현황은 공실 상태임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 되어있음.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리 완경사의 토지로서 아파트 및 제1종근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 주위로 포장도로에 접하며, 본건 근린생활시설동 남측 및 동측으로 2~3차선 포장도로에 접하여 도로상태 및 주차여건은 보통시됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(2021-05-25), 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(동문 동아 더 프라임 아파트), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(2021-05-25)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(전부제한지역:모든 축종 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2023-11-20)<교육환경 보호에 관한 법률>, 현상변경허가 대상구역(2011-03-10)<문화재보호법>

(9) 공부와의 차이

본건은 공부상 지1층이나, 현황은 남동측 인접도로 기준하여 지상 1층에 해당됨. ('사진용지' 참조)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대상황 : 미상임.

2) 기타 : --

광역위치도



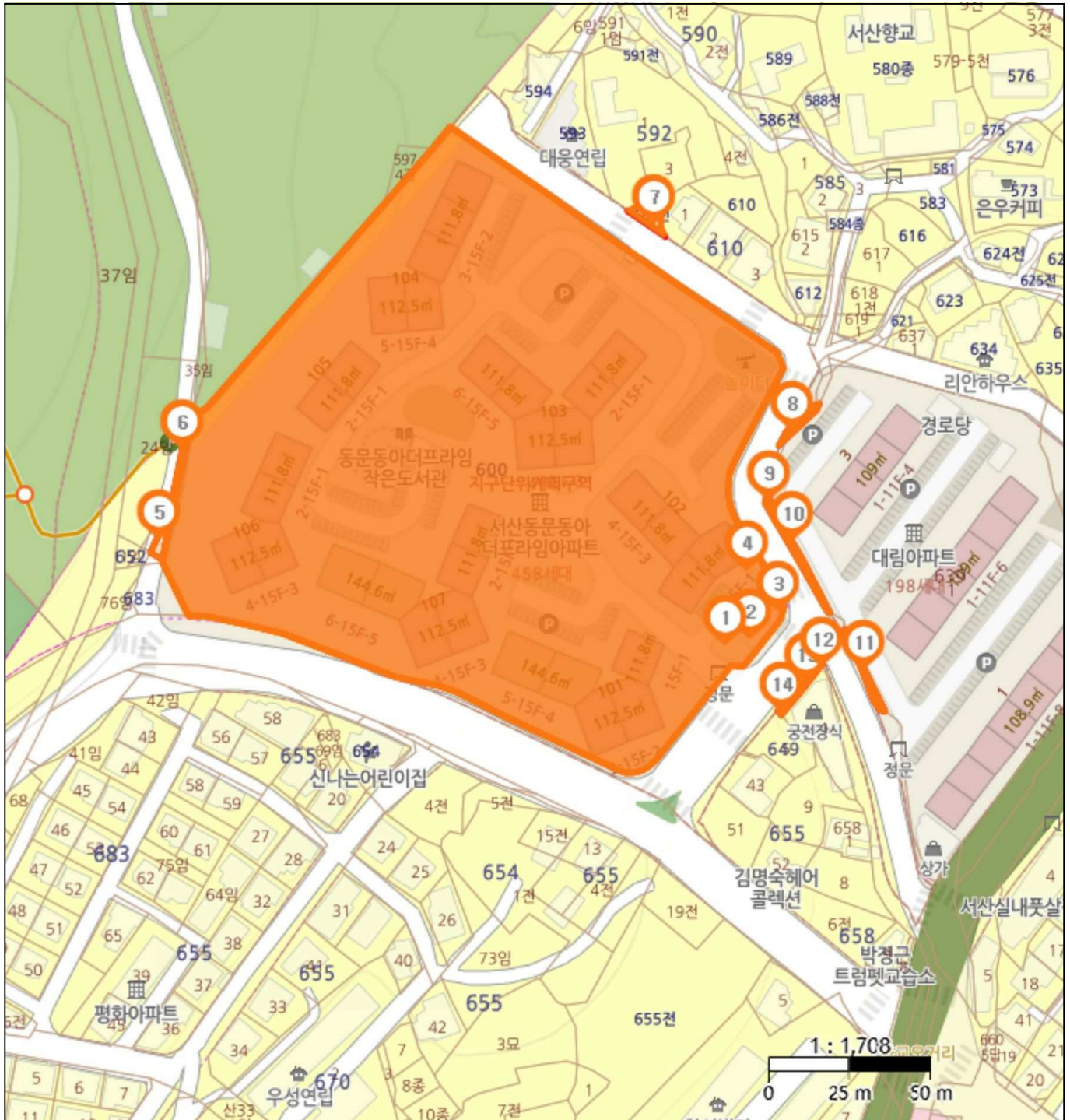
소재지	충청남도 서산시 동문동 600 서산동문동아더프라임 지1층 비01호외
-----	---------------------------------------



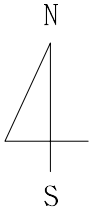
위치도



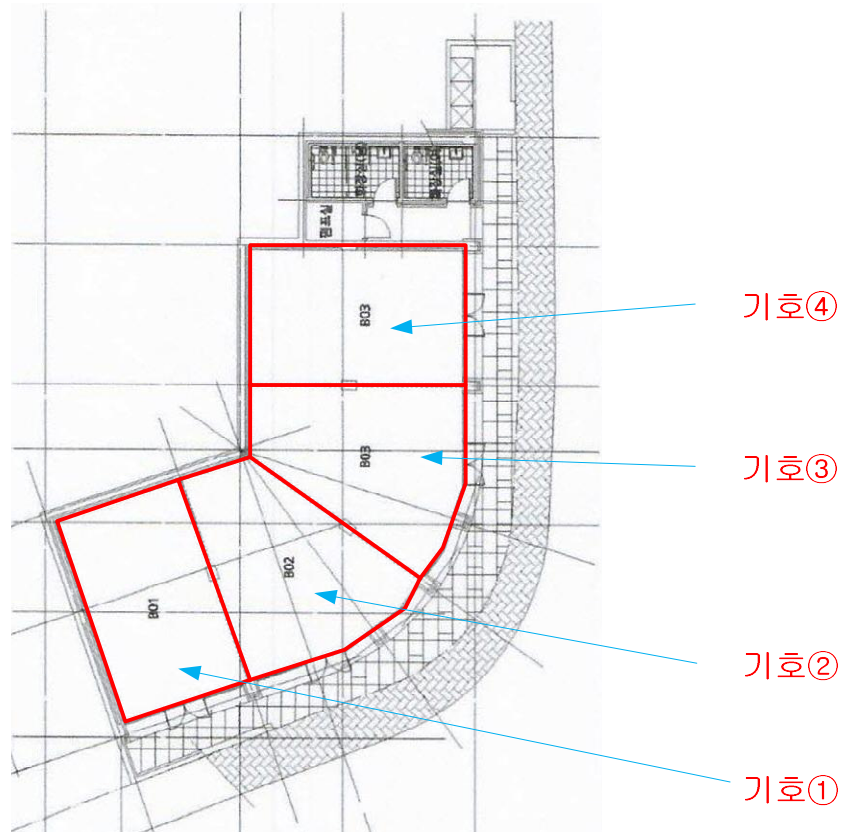
소재지	충청남도 서산시 동문동 600 서산동문동아더프라임 지1층 비01호외
-----	---------------------------------------










호 별 배 치 도



1 : 250



【 서산동문동아더프라임 근린생활시설동 제B1층 호별배치도 】

범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물



1~4



5, 6



7



8, 9



10, 11



12-14



12-14